

◆報告第11号 箕面都市開発株式会社経営状況報告の件

無所属の中西智子です。

報告第11号「箕面都市開発株式会社経営状況報告の件」について質疑を行います。

(なお、さきほどの質疑と若干重なる部分もありますが、私なりの観点から質疑いたします。)

箕面市は、箕面都市開発株式会社(以降、「箕面都市開発」と述べます)の株式を99.977%保有しています。また、箕面都市開発が箕面市から長期借入している借金の残高は、約4億2千万円です。

一方、箕面都市開発が管理会社として管理・運営しているみのおサンプルザ1号館は、箕面市が63.8%区分所有しています。このビルの運営管理委員会は区分所有者のうち12名で構成されており、(これは、一般のマンションでいうところの管理組合の理事会にあたると思います)箕面市からは3名が委員として組織に参加しています。ちなみに、サンプルザの地階と3～8階、および2階の一部は市が床を持っています。また文化交流センターは市の施設であり、箕面都市開発が指定管理者になっています。

このような市と箕面都市開発の密接な関わりがあることを念頭において、箕面都市開発の経営状況の報告が行われましたので、質問をいたします。

1点目に、H26年度(2014年度)の事業報告について伺います。

はじめに「3. 事業活動」のうち、「(1) 統括部 施設管理課の事業」について質問します。

このなかで、「長期滞納先の改善を図るとともに、短期滞納先の健全化を目指しました」とあります。H25年度事業報告においても同様の報告がなされており、さらにH24年度の事業報告にも「引き続き、みのおサンプルザ1号館管理会計の正常化を目指しました」とあります。共益費等の長期・短期滞納問題が恒常的な課題となっていますが、このような状態は、管理体制がどうであったのか、問われるところですが、現在、滞納額はどのようになっているのでしょうか。共益費が滞納していることで、区分所有者にもたらす影響について、市はどのように考えていますか?さらに修繕積立金の滞納はないのでしょうか?

同じく施設管理に関して、サンプルザ1号館の耐震診断が行われ、結果は耐震義務化建築物であるというものでした。サンプルザ1号館は、みのお文化交流センターとして、公共施設が含まれる建物であり、駅に近いということもあって、大規模災害が発生した場合には、観光客や買い物客などが避難場所に使うことが想定されます。避難所にもなる学校などは通常の基準値0.6に対して0.7というようにハードルを高くしていますが、そういった意味でサンプルザ1号館の診断については、どのような基準が適切であると検討されたのでしょうか？また、その基準を検討する際に、箕面市はどのように助言や要望をおこなったのでしょうか？防災・減災対策としての、ビル利用者の安全対策について、箕面都市開発や、箕面市がどのように考えておられるのかをお伺いします。

次に、長期修繕計画が整備されましたが、区分所有者に対して、十分かつ丁寧な説明が行われたのでしょうか？また大規模改修時期についての協議や、調査・計画等がおこなわれ、それらについて、区分所有者の理解がしっかりと得られているのか、お伺いします。

次に、区分所有者がビルの運営に関して情報共有し、集会等で決定したことからを確認する、ということが大切であることはいうまでもありません。上記の件に限らず、区分所有者集会等の議事録は、きちんと作成され、全区分所有者に配布されているのでしょうか？

2点目に、H27年度（2015年度）の「事業計画・重点施策」について質問します。

今年度計画されている3つの重点施策のうち、1点目の耐震化については、先ほども質問しましたが、非常に重要な課題であり、区分所有者間の丁寧な話し合いが求められます。そのためには、分かりやすい資料提供を含め、各区分所有者への説明が徹底して行われなければならないと考えますが、説明会や集会等に欠席された区分所有者（等）への説明はどのように行われているのでしょうか？管理会社が欠席した区分所有者に対し、説明を行う、あるいは、丁寧な資料や文章をつけて配布する、などが行われているのでしょうか？

次に、箕面駅前駐車場・駐輪場等運営事業の受託業務にかかわる質問です。

サンプルザ南側2階に連絡通路が建設されることになっています。2階のバルコニー（共用部分）から設置される計画になっているようですが、バルコニー

部分は区分所有者の共有財産であると考えますが、これは、箕面市が買い上げるのでしょうか？

また現在、共用部の管理費は区分所有者の共益費から賄われていると思いますが、箕面都市開発がこの連絡通路の管理も行うことになれば、区分所有者の共益費に関して見直しが行われるのでしょうか？

以上、質問いたします。